

Marienhafe

Dreimal A für Effizienz, Lage & Ausstattung – Moderner Bungalow in Marienhafe

Objektnummer: 25335066-6



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 788 m²

Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Auf einen Blick

Objektnummer	25335066-6	Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach		
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Bauweise	Holz
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 44 m ²
Baujahr	2015	Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage		

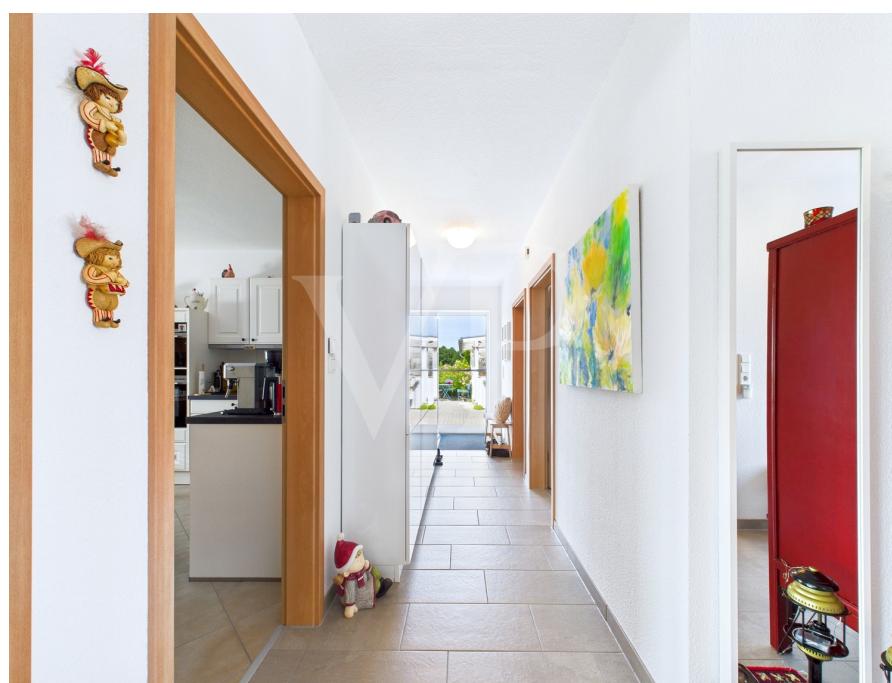
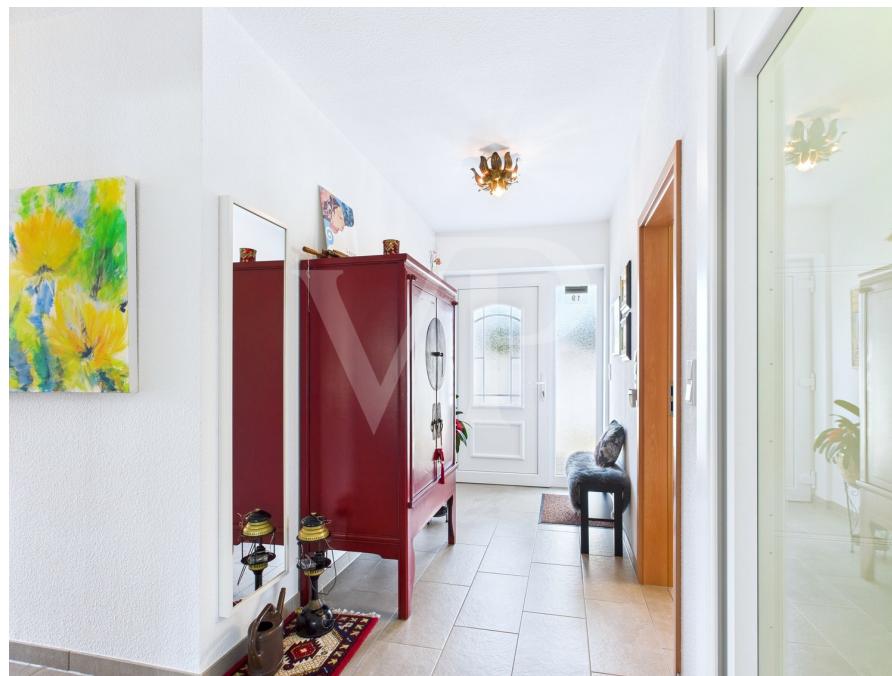
Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	30.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2015

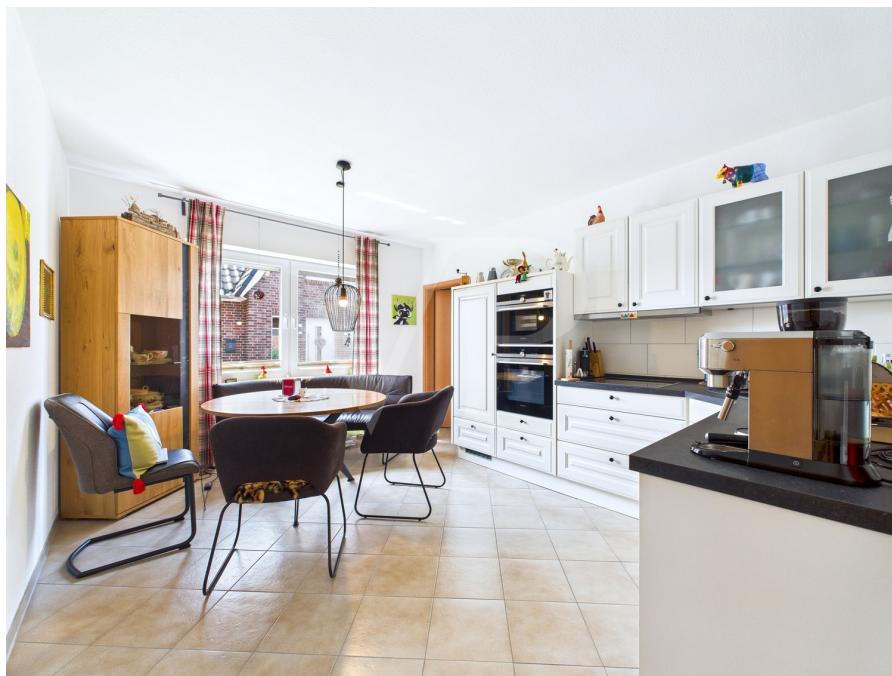
Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Die Immobilie



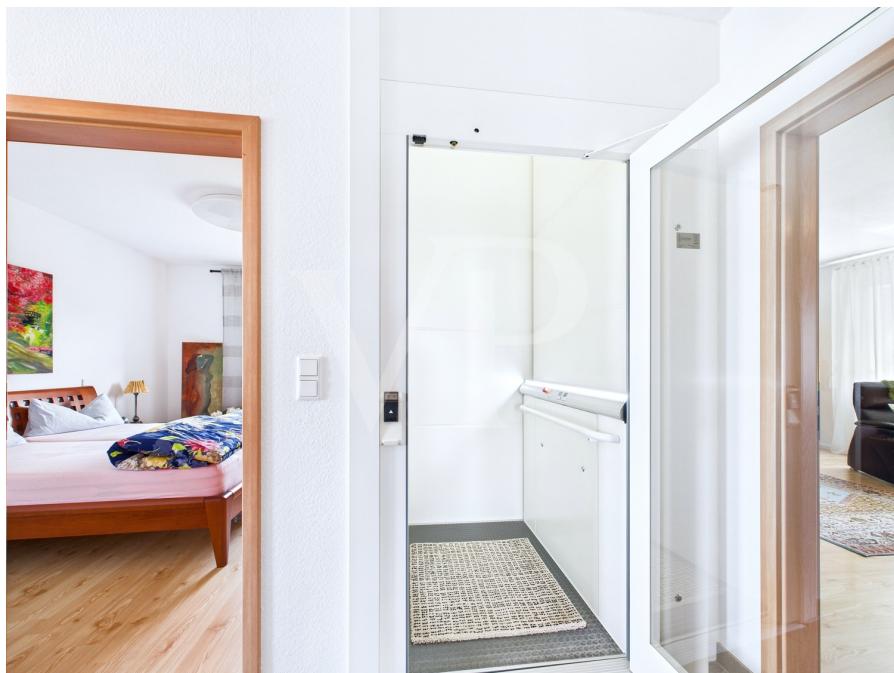
Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Die Immobilie



Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegter und energieeffizienter Bungalow, der 2015 erbaut und seither fortlaufend modernisiert wurde. Ein aktueller Energiebedarfssausweis mit der Klasse A unterstreicht die hohe Energieeffizienz dieser Immobilie.

Die Wohnfläche von ca. 125 m² verteilt sich überwiegend auf das Erdgeschoss und bietet ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder Senioren, die Wert auf barrierefreies Wohnen legen. Das ca. 788 m² große Grundstück überzeugt durch den freien unbebauten Blick und pflegeleichten Außenanlagen.

Wohnkomfort & Raumaufteilung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
- Neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Geräten (2020)
- 2 Schlafzimmer im Erdgeschoss
- 2 modernisierte Vollbäder (2020)
- Komplett ausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Wohn-/Nutzraum und Vollbad
- Barrierefreier Zugang dank integriertem Personenaufzug (2019)

Energieeffizienz & Technik

- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Moderne Wärmepumpe (2022)
- Photovoltaik-Anlage (5,18 kWp) mit 10 kWh Batteriespeicher (2022)
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Elektrische Außenjalouslyen & Insektenschutzplissees (2020)

Außenbereich & Extras

- Sommergarten, Gartenhaus & Gewächshaus (2020 modernisiert)
- Großzügige Garage mit extra hohem, elektrischem Sektionaltor (2020) – auch für Wohnmobile geeignet
- Integrierte Werkstatt in der Garage
- Gepflegte Gartenanlage mit viel Platz zum Entspannen und Gestalten

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Fazit

Dieser moderne Bungalow vereint Energieeffizienz, Komfort und Barrierefreiheit auf höchstem Niveau. Mit seiner durchdachten Ausstattung, dem großzügigen Grundstück und den zahlreichen Extras ist er das ideale Zuhause für Menschen, die Wert auf nachhaltiges und komfortables Wohnen legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Ausstattung und Details

Neuer Energie-Bedarfsausweis mit Energieeffizienzklasse A

Sehr gepflegter und modernisierter Allgemeinzustand

Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Ruhige und sehr zentrale Lage

Neuwertige Einbauküche

Zwei Vollbäder

Insektenutzung

Wärmepumpe

Fußbodenheizung

Personenaufzug

Elektrische Außenjalousien (Somfy)

Plissees

Sommergarten

Gartenhaus

Garage mit Werkstatt

Extra hohes und elektrisches Garagentor (für Wohnmobil)

Gewächshaus

PV-Anlage (5,18 kWp mit 10 kWh Batteriespeicher - Leasing über Enpal)

Wallbox (11 kW – Leasing über Enpal)

Dachgeschoss komplett ausgebaut

Kleiner parkähnlicher Garten

Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Alles zum Standort

Diese sehr interessante und energieeffiziente Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Marienhafe, welche Teil der Samtgemeinde Brookmerland ist.

Aufgrund der exzellenten Lage – ruhig aber doch zentral - können Sie Ihren Einkauf fußläufig erledigen und die Weitläufigkeit Ostfrieslands genießen.

Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte erreichen Sie innerhalb weniger Minuten.

Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Bahnhof in Marienhafe, der einen IC und Regio-Anschluss hat, sind auch größere Städte von hier aus leicht erreichbar.

Neben der herrlichen ländlichen Lage, in der sich Ihr neues Zuhause befindet, erreichen Sie auch Ostfrieslands schönste Golfanlage Schloss Lütetsburg in wenigen Minuten mit dem Auto.

Darüber hinaus befindet sich Norddeich mit seinem großen Sandstrand und den Fähranlegern zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist ganz in der Nähe. Hier können Sie das Weltnaturerbe Wattenmeer aus direkter Nähe betrachten und herrliche Radtouren entlang der Deiche unternehmen.

Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25335066-6 - 26529 Marienhafe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com